

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1981/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovitě věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. č. 1950, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 520, parc. č. 1951/1 a parc. č. 1951/2, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 933 v k.ú. Uhříněves, obec Uhříněves, okres Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

OBVYKLÁ CENA	12 840 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.03.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 30.03.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. č. 1950, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 520, parc. č. 1951/1 a parc. č. 1951/2, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 933 v k.ú. Uhřetěves, obec Uhřetěves, okres Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které jsou v podílovém spoluvlastnictví právnické osoby, společnosti NeoFlat, s. r. o., IČ: 08749744 se sídlem Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha 1. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené právnické osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.03.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření. Fotodokumentace zevnitř nemovité věci, která byla zaslána objednatelem posudku, byla použita z dřívějších dob.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 933 pro k.ú. Uhřetěves, ze dne 16.02. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění

- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu. Znalci nebyl umožněn přístup do stavební dokumentace na stavebním úřadě ani doložení dalších relevantních podkladů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s částečným zaměřením nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Uhříněves
Adresa nemovité věci: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

Vlastnické a evidenční údaje

NeoFlat s.r.o., Školská 694/32, 110 00 Praha 1, LV: 933, podíl: 1 / 2
Věra Roordová, K dálnici 520/57, 104 00 Praha 10, LV: 933, podíl: 1 / 2

Místopis

Město Praha leží v okrese Praha a je hlavním městem České republiky. V metropoli žije cca 1,33 miliónů obyvatel. Katastrální území Uhříněvsi má rozlohu 1027,1 ha a tvoří tak většinu území pražské městské části Praha 22. Uhříněves byla v minulosti městsystem, kdy později získala statut města. Leží přibližně ve vzdálenosti 13 km jihovýchodně od samotného centra statutárního města Prahy s dobrou možností napojení na dálnici D1. V okolí je komplexní občanská vybavenost srovnatelná s podobnými městskými částmi situovanými v blízkosti centra statutárního města Prahy.

Oceňované nemovité věci jsou v rámci Uhříněvsi umístěny směrem na jih v ulici K dálnici. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena asi 450 m, železniční stanice pak 850 m. Centrum této místní části s úřady a institucemi obdobného charakteru včetně zdravotnického zařízení jsou od posuzovaných nemovitých věcí vzdáleny cca 800 m. Zámek Uhříněves, divadlo, restaurace, MŠ a ZŠ, potraviny spolu s dalšími službami jsou pak vzdáleny do 1 km.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1900/118	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
2154	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
2173	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto využil pouze informace sdělené zadavatelem ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření z vnějšího ohledání.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc.č. 1900/118 (ostatní plocha - jiná plocha), parc. č. 2154 (ostatní plocha - ostatní komunikace) a parc. č. 2173 (ostatní plocha - silnice) všechny ve vlastnictví: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Samostatně stojící zděná stavba má charakter prvorepublikové vily, která byla zřejmě dostavěna v roce 1928. Rodinný dům je podsklepený, o dvou nadzemních podlažích s mansardovou střechou s krytinou z asfaltového šindele a je situován v blízkosti hlavní komunikace, v ulici K dálnici. Obsahuje jednu bytovou jednotku. Z vnějšího ohledání je patrný zhoršený technický stav nemovité věci. Dle podkladů z KN je obytná plocha 160 m², započitatelná plocha pro porovnávací metodu je 192,50 m² včetně sklepních prostor.

Dále se na pozemku parc. č. 1950 nachází zděná stavba hospodářské budovy pod sedlovou střechou s krytinou rovněž z asfaltového šindele o přibližné zastavěné ploše 49 m², která velmi pravděpodobně vznikla později než stavba hlavní.

Od severozápadní strany rodinného domu je umístěno oplocení, které prakticky pozemek zahrady rozděluje na dvě části. Dům disponuje plynovou, kanalizační, el. přípojkou a napojením na vodovod.

V posudku je posuzován zvlášť rodinný dům č.p. 520 s přílehlými pozemky a dále obdobně budou posouzeny stavební pozemky, které tvoří územní rezervu pro výstavbu možného dalšího RD.

1) Nemovité věci na parc. č. 1950, kdy součástí je stavba rodinného domu č. p. 520, dále hospodářská budova umístěna severozápadně od rodinného domu a přílehlé pozemky včetně zastavěné plochy objekty o celkové výměře 1559 m².

2) Dále je předmětem ocenění část pozemku parc. č. 1951/1 vedený v katastru nemovitostí jako zahrada a pozemek parc. č. 1951/2 vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o přibližné výměře 1283 m² viz příloha ocenění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Na LV č. 933 je v části "C" evidováno Zástavní právo smluvní pro oprávněného Paribas s. r. o., Kravařská 453/11, 709 00 Ostrava - Mariánské hory, IČ: 28649940 a s tím související závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.
V části "D" je zapsána záznamem spornost k podílu 1/2, podáno u OS Praha, oprávnění pro: Hrdličková Alena, K dálnici 520/57, Uhřetěves, 104 00 Praha 10 a dále nařízení předběžného opatření k podílu 1/2, povinnost k NeoFlat, s. r. o., IČ: 08749744 se sídlem Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha 1.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 520

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 520

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 520

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
suterén				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepní prostory	65,00 m ²	0,50	32,50 m ²	
				32,50 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt přízemí	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²	
				100,00 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt patro	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²	
				60,00 m²
				192,50 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
suterén	97,00	2,10 m
1.NP	127,00	2,80 m
2.NP	97,00	2,70 m
	321,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	celkový cca	850 =	850,00
Obestavěný prostor - celkem:			850,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	mansardová

5. Krytina	asfaltový šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	vápenný štuk
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberec, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	dlažba, betonová mazanina
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	veřejná kanalizace
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	11 000 Kč/m ³
Množství	850,00 m ³
Reprodukční cena	9 350 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	402 050	402 050	4,43
2. Zdivo	24,30	2 272 050	2 272 050	25,05
3. Stropy	9,30	869 550	869 550	9,59
4. Střecha	4,20	392 700	392 700	4,33
5. Krytina	3,00	280 500	280 500	3,09
6. Klempířské konstrukce	0,70	65 450	65 450	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	598 400	598 400	6,60
8. Fasádní omítky	3,30	308 550	308 550	3,40
9. Vnější obklady	0,40	37 400	37 400	0,41
10. Vnitřní obklady	2,40	224 400	224 400	2,47
11. Schody	3,90	364 650	364 650	4,02
12. Dveře	3,40	317 900	317 900	3,51
13. Okna	5,30	495 550	495 550	5,46
14. Podlahy obytných místností	2,30	215 050	215 050	2,37
15. Podlahy ostatních místností	1,40	130 900	130 900	1,44
16. Vytápění	4,20	392 700	392 700	4,33
17. Elektroinstalace	4,00	374 000	374 000	4,12
18. Bleskosvod	0,50	46 750	46 750	0,52
19. Rozvod vody	2,80	261 800	261 800	2,89
20. Zdroj teplé vody	1,60	149 600	149 600	1,65

21. Instalace plynu	0,50	46 750	46 750	0,52
22. Kanalizace	2,90	271 150	271 150	2,99
23. Vybavení kuchyně	0,50	46 750	46 750	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	467 500	467 500	5,15
25. Záchod	0,40	37 400	37 400	0,41
26. Ostatní	3,00	280 500	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 069 500 Kč	
Množství			850,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		10 670 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	127
Užitná plocha (UP)	[m ²]	193
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	850,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	10 670
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 670
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 069 500
Stáří	roků	95
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 174 325

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Dle potřeby tohoto ocenění je část pozemku parc. č. 1951/1, evidován v katastru nemovitostí jako zahrada a pozemek parc. č. 1951/2 o výměře 171 m² evidovaný v druhu pozemku jako ostatní plocha posouzen samostatně o přibližné celkové výměře 1283 m² viz příloha ocenění vzhledem k možnosti jejich dalšího stavebního využití.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemkové parcely. č. 2265/1 o výměře 184 m2, p.č. 2266/1 1093 m2 a parc. č. 2267/1 6245m2 v ploše všeobecně obytné - OV - D	
Lokalita:	k. ú. Uhřetěves	
Popis:	Srovnávané pozemky, které se nachází ve stejném katastrálním území statutárního města Prahy, a to v Uhřetěvsi. Dle platného územního plánu města Prahy se pozemky nachází v ploše OV - D všeobecně obytné. Dle platného územního plánu se díky míry využitelnosti plochy řadí do kategorie D, která stanovuje vyšší přípustnou míru podlažních ploch. Pozemek je situován ve vedlejší ulici Bečovská, která je souběžná s ulicí Přátelství, více dopravně frekventovanou. Pozemek je prolukou ve stávající zástavbě, která se převážně skládá z bytových a dále rodinných domů. Pozemky jsou v rovině, převážně se vzrostlými stromy, nepravidelného půdorysného tvaru.	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - realizovaný prodej V - 54636/2022-101 -S		1,00
velikost pozemku - větší		1,15
poloha pozemku - srovnatelná		1,00
dopravní dostupnost - totožná		1,00
možnost zastavění poz. - větší rozsah zastavěnosti		0,90
intenzita využití poz. - vyšší		0,90

vybavenost pozemku - stejná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - vhodné k porovnání			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
92 000 000	5 722	16 078,29	0,93	14 952,81

Název:	pozemková parcela č.696/66, výměra 727 m², v ploše obytné čisté - OB - D			
Lokalita:	k. ú. Dolní Měcholupy			
Popis:	Srovnávaný pozemek parc. č. 696/66 vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha, se nachází ve vedlejším katastrálním území Uhříněvsi, nesoucí název Dolní Měcholupy. Pozemek je situován ve vedlejší ulici U Výstavby, která teče hlavní, dopravně frekventovanou ulici Dolnoměcholupská. Pozemek je prolukou ve stávající zástavbě, která se převážně skládá z bytových a dále rodinných domů. Pozemek je v rovině, převážně osazen vzrostlými stromy, obdélníkového půdorysného tvaru. Dle platného územního plánu města Prahy se nachází v ploše OB - D čisté obytné. Díky míry využitelnosti plochy se řadí do kategorie D, která stanovuje vyšší přípustnou míru podlažních ploch.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej V - 56037 / 2022-101 - S			1,00	
velikost pozemku - menší			0,95	
poloha pozemku - výhodnější			0,95	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - stejná			1,00	
intenzita využití poz. - vyšší			0,90	
vybavenost pozemku - stejná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - vhodné k porovnání			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
15 880 000	727	21 843,19	0,81	17 692,98

Název:	pozemková parcela č.452/2, výměra 4968 m², v ploše obytné čisté - OV - C			
Lokalita:	k. ú. Dolní Měcholupy			
Popis:	Srovnávaný pozemek parc. č. 452/2 je v katastru evidován jako orná půda. Situován je přímo u hlavní komunikace, v dopravně frekventované ulici Kutnohorská, která propojuje Dolní Měcholupy s navazujícím katastrálním územím Štěrboholy. Nachází se na konci stávající zástavby v této ulici. Pozemek má tvar lichoběžníku, v rovině a slouží jako odstavňá plocha pro osobní automobily zde sídlícího autobazaru. Dle platného územního plánu města Prahy se nachází v ploše OV - C všeobecně obytné. Díky míry využitelnosti plochy se řadí do kategorie C, která stanovuje vyšší přípustnou míru podlažních ploch.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V - 54636/2022-101 -S			1,00	
velikost pozemku - větší			1,05	
poloha pozemku - výhodnější			0,95	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - větší rozsah zastavěnosti			0,92	
intenzita využití poz. - vyšší			0,95	
vybavenost pozemku - stejná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - vhodné k porovnání			1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
34 110 000	4 968	6 865,94	0,87	5 973,37

Minimální jednotková porovnávací cena	5 973,37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 873,05 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 692,98 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1951/1	1 112	12 873,05	1 / 1	14 314 832
ostatní plocha	1951/2	171	12 873,05	1 / 1	2 201 292
Obvyklá cena před korekcí ceny					16 516 124
prodej podílu (srážka 15%)			* 0,85	=	1
					4 038 705,40
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		1 283	Hodnota pozemků celkem		7 019 353

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 520

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	192,50 m ²
Obestavěný prostor:	850,00 m ³
Zastavěná plocha:	127,00 m ²
Plocha pozemku:	1 559,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům, ul. Čtyřkolská č. p. 315, 104 00 Uhřetěves	
Lokalita:	obec Praha, k. ú. Uhřetěves, kraj Praha	
Popis:	Částečně rekonstruovaný, zděný rodinný dům o zastavěné ploše 114 m ² , který je situován ve stejném k. ú. jako je nemovitost oceňovaná. Přízemí domu je po rekonstrukci, kde došlo k obměně kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči. Dále je v 1.NP obývací pokoj, dvě ložnice a koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. V 2.NP domu se nachází dva pokoje a půda pro vybudování dalších místností, nechybí zde ani připravený prostor pro druhou koupelnu. Rodinný dům disponuje sklepními prostory a garáží na pozemku. Jedná se o realizovaný prodej na základě řízení V-26989/2022-101-S.	
Pozemek:	507,00 m ²	
Obestavěný prostor:	754,00 m ³	
Užitná plocha:	139,00 m ²	
Zastavěná plocha:	114,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - V-26989/2022-101-S		1,00
K2 Velikosti objektu - menší		0,95
K3 Poloha - stejná		1,00



K4 Provedení a vybavení - lepší			0,95	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - menší			1,08	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt vhodný k porovnání			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 900 000	139,00	78 417	0,93	72 928

Název:	Rodinný dům, ul. Dunajská 547/11, Praha - Uhřetěves			
Lokalita:	k. ú. Uhřetěves			
Popis:	Zděná stavba rodinného domu o dispozici 4+1, s břizolitovou fasádou, pod sedlovou střechou z pálených tašek situovaná ve stejné městské části Prahy 10 - Uhřetěves jako oceňovaná nemovitost. Prvorepubliková stavba je vhodná k rekonstrukci. Dílčí rekonstrukce - výměna oken za plastová proběhla v roce 2010. Na pozemku je garáž a jedno parkovací místo, za domem hospodářská stavení. IS - veřejná kanalizace, vodovod, plyn a elektřina. Na zahradě k dispozici kopaná studna. Vytápění lze plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Jedná se o realizovaný prodej na základě řízení V-74651/2022-101.			
Pozemek:	644,00 m ²			
Obestavěný prostor:	587,00 m ³			
Užitná plocha:	160,00 m ²			
Zastavěná plocha:	94,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-74651/2022-101			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,97	
K3 Poloha - stejná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,95	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - menší			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt vhodný k porovnání			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.12.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 360 000	160,00	58 500	0,96	56 160



Název:	Rodinný dům, ul. Berounská 407, Uhřetěves Praha 10			
Lokalita:	k. ú. Uhřetěves			
Popis:	Samostatně stojící, zděný rodinný dům se nachází v klidné části Prahy 10 na rozhraní Petrovic a Uhřetěvsi v ulici Berounská. Dům byl kompletně zrekonstruován a je dispozičně řešený jako 6+1 se dvěma koupelnami a technickou místností. Celková výměra pozemku je 377m ² . V přízemí se nachází kuchyně s kuchyňskou linkou, průchozí obývací pokoj, jeden menší a druhý velký pokoj, soc.zařízení se sprchou a toaletou, technická místnost s moderním plynovým kotlem, který zajišťuje ohřev vody a vytápění celého domu. V patře jsou tři samostatné a neprůchozí pokoje včetně soc. zařízení vybavené vanou, umyvadlem a toaletou. Podlahovou krytinu tvoří ve všech místnostech vinylová podlaha. U domu je vybudováno venkovní posezení. Na			

pozemku je postaven úložný zahradní domek. Místo na parkování osobního automobilu je možné na dlážděném příjezdu.

Pozemek: 292,00 m²

Užitná plocha: 155,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-67811/2022-101 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,96

K3 Poloha - stejná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 700 000	155,00	94 839	0,89	84 407

Minimální jednotková porovnávací cena	56 160 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	71 165 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 407 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena		71 165 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		192,50 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		13 699 263
prodej podílu (srážka 15%)	* 0,85	= 11 644 373,55
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		5 822 187 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 520 3 174 325,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 7 019 353,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 520 5 822 187,- Kč

Porovnávací hodnota	5 822 187 Kč
Věcná hodnota	10 193 678 Kč
z toho hodnota pozemku	7 019 353 Kč

Obvyklá cena

12 840 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůosmsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s vyšším stupněm opotřebení jsou v okolí Uhřetěvsi obchodovány v ceně okolo 70.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Pozemky pro výstavbu RD jsou v okolí obchodovány okolo 13.000 Kč za 1 m² v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití.

Vzhledem ke znaleckému úkolu určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu je v souladu se zavedenými postupy a znaleckými standardy AZO č. 1 snížena porovnávací hodnota o 15 %. V našich podmínkách trhu existuje pouze velmi nízká poptávka po spoluvlastnických podílech na nemovitých věcech obdobného typu z důvodu omezených možností při výkonu vlastnického práva.

Uvedená porovnávací hodnota je 12. 841.540 Kč po korekci spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 a po korekci za prodej pouze spoluvlastnického podílu ve výši 15%.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 12.840.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. č. 1950, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 520, parc. č. 1951/1 a parc. č. 1951/2, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 933 v k.ú. Uhříněves, obec Uhříněves, okres Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které jsou v podílovém spoluvlastnictví právnické osoby, společnosti NeoFlat, s. r. o., IČ: 08749744 se sídlem Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha 1.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 12.840.000 Kč.

OBVYKLÁ CENA

12 840 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůosmsetčtyřicettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 933	4
Kopie katastrální mapy, ortofotomapy	2
Fotodokumentace	2
Podklady územního plánování	5
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Odhadovaná velikost využitelné plochy s možností dalšího stavebního využití	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1981/2023.

V Dobroslavicích 30.03.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2023 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 773425 Uhřetěves List vlastnictví: 933

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
NeoFlat s.r.o., Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha 1	08749744	1/2
Roordová Věra, K dálnici 520/57, Uhřetěves, 10400 Praha 10	565927/1871	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	1950	250	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Uhřetěves, č.p. 520, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1950					
P	1951/1	2421	zahrada		zemědělský půdní fond
P	1951/2	171	ostatní plocha	ostatní komunikace	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A

- a) pohledávky ve výši 4 100 000 Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 12 000 000 Kč vzniklé do 31.01.2040

Pohledávky B

budoucí pohledávky do výše 25 000 000 Kč vzniklé do 31.01.2040

Pohledávky C

budoucí pohledávky do výše 8 000 000 Kč vzniklé do 31.01.2040

k podílu 1/2

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

NeoFlat s.r.o., Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 08749744

Parcela: 1950, Parcela: 1951/1, Parcela: 1951/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:05:04. Zápis proveden dne 22.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-89274/2021-101

Pořadí k 29.11.2021 08:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:05:04. Zápis proveden dne 22.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-89274/2021-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2023 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 773425 Uhřetěves List vlastnictví: 933
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:05:04. Zápis proveden dne 22.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-89274/2021-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-89274/2021-101
k podílu 1/2

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

NeoFlat s.r.o., Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 08749744

Parcela: 1950, Parcela: 1951/1, Parcela: 1951/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:05:04. Zápis proveden dne 22.12.2021; uloženo na prac. Praha

V-89274/2021-101

Pořadí k 29.11.2021 08:05

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Poznámka spornosti

k podílu 1/2
podáno u OS Praha 10 dne: 16.03.2022

Oprávnění pro

Hrdličková Alena, K dálnici 520/57, Uhřetěves, 10400
Praha 10, RČ/IČO: 505814/276

Povinnost k

NeoFlat s.r.o., Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 08749744

Parcela: 1950, Parcela: 1951/1, Parcela: 1951/2

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2022 21:30:43. Zápis proveden dne 26.04.2022.

Z-11041/2022-101

o Nařízení předběžného opatření

k podílu 1/2

Povinnost k

NeoFlat s.r.o., Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 08749744

Parcela: 1950, Parcela: 1951/1, Parcela: 1951/2

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 7 C-43/2022 -24 ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 13:00:13. Zápis proveden dne 26.04.2022.

Z-12384/2022-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2023 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 773425 Uhřetěves List vlastnictví: 933
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 7 C-43/2022 - 24 ze dne 23.03.2022. Právní moc ke dni 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2022 12:39:01. Zápis proveden dne 17.05.2022.
- Z-20158/2022-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-3164/2023-101	
Z-3358/2023-101	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 27 D 1712/2011 - 57 ze dne 13.06.2012. Právní moc ke dni 15.06.2012.
Z-43296/2012-101
Pro: Roordová Věra, K dálnici 520/57, Uhřetěves, 10400 Praha 10 RČ/IČO: 565927/1871
- o Usnesení soudu o dědictví 27 D-454/2017 -29 ze dne 18.07.2017. Právní moc ke dni 18.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2017 13:04:41. Zápis proveden dne 07.08.2017.
V-53457/2017-101
Pro: Roordová Věra, K dálnici 520/57, Uhřetěves, 10400 Praha 10 RČ/IČO: 565927/1871
- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 13:15:12. Zápis proveden dne 07.01.2022.
V-94534/2021-101
Pro: NeoFlat s.r.o., Školská 694/32, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 08749744

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1951/1	21100	2421

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2023 14:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 773425 Uhřetěves List vlastnictví: 933
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

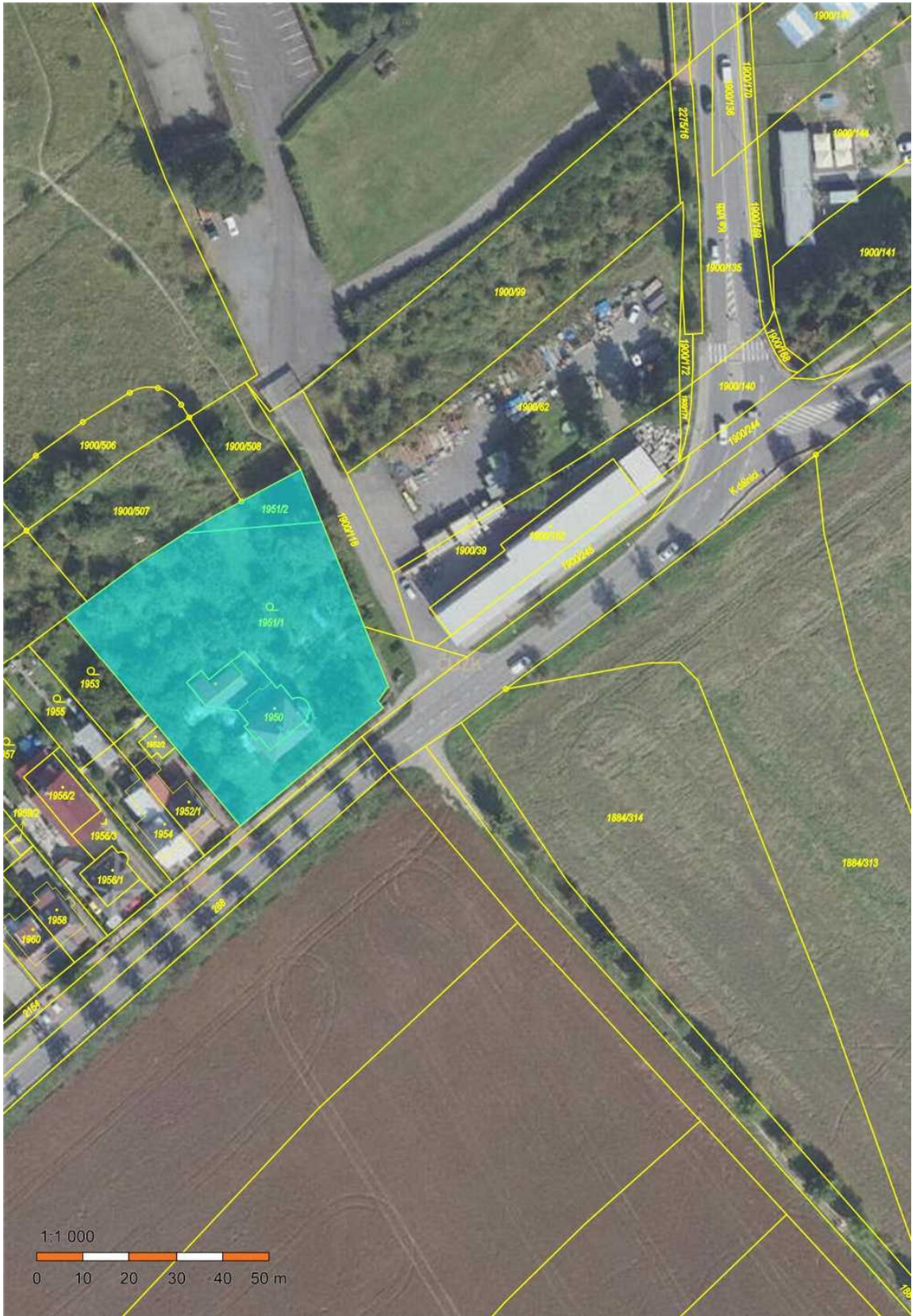
Vyhotoveno: 16.02.2023 14:54:21

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



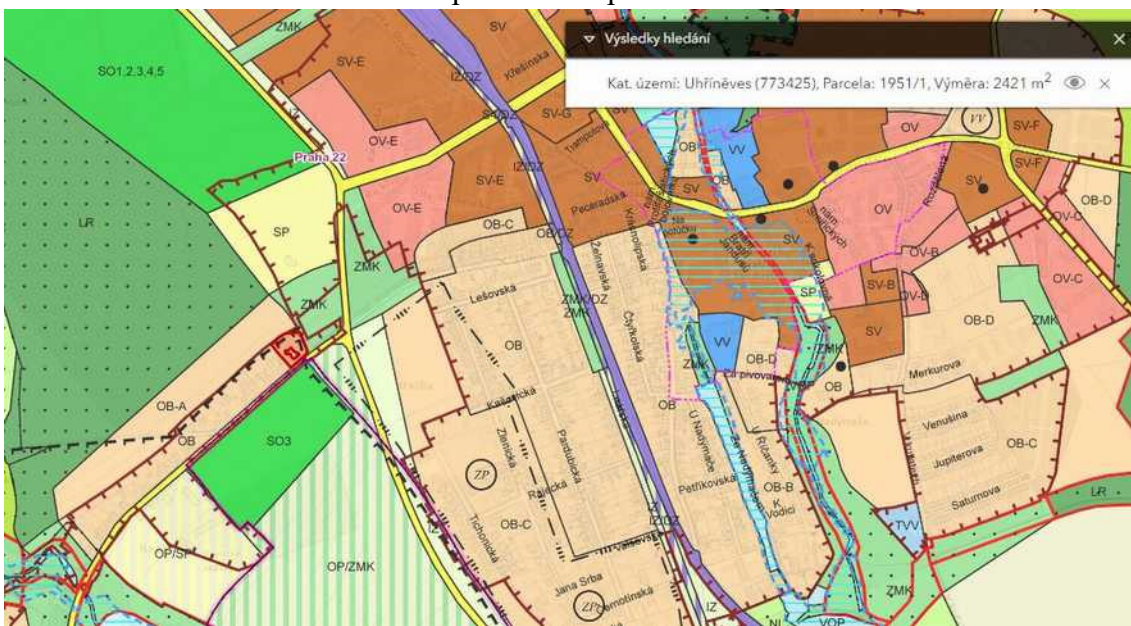








detail pozemkové parc. 1951/1



širší vztahy v rámci k. ú. Uhřetěves, Praha 22

LEGENDA:

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

OB	ČISTĚ OBYTNÉ
OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

SV	VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
SMJ	SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

VN	NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
VS	VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

SP	SPORTU
SO1-SO7	ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ZOB	OBCHODNÍ
ZVS	VYSOKOŠKOLSKÉ
ZKC	KULTURA A CÍRKEV
ZVO	OSTATNÍ

Legenda územního plánu města Praha

Oddíl 4

OBYTNÉ A SMÍŠENÉ PLOCHY, PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB, SPORTU A REKREACE A ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY

(1) PLOCHY OBYTNÉ

1a) OB – čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu: stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběry surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

1b) OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

(2) PLOCHY SMÍŠENÉ**2a) SV – všeobecně smíšené****Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

TABULKA MÍRY VYUŽITÍ PLOCH

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněné přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně		Typický charakter zástavby
			ph	průměrné podlažnosti *	
A	0,2	0,3	0,65	1	izolovaná rodinná zástavba
			0,60	2 a více	rodinné domy s nadstandardními parcelami
B	0,3	0,5	0,50	1	přízemní rozvolněná zástavba *1
			0,65	2	rozvolněná zástavba *1
			0,75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba *1
C	0,5	0,8	0,30	1	přízemní zástavba, halové stavby
			0,45	2	nízkopodlažní zástavba
			0,55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba
D	0,8	1,1	0,35	do 2	nízkopodlažní zástavba
			0,5	3	nízkopodlažní zástavba
			0,55	4	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu *2
			0,55	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu *2
E	1,1	1,4	0,15	do 2	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu *2
			0,35	3	rozvolněná nízkopodlažní zástavba městského typu *2
			0,45	4	rozvolněná zástavba městského typu *2
			0,5	5 a více	rozvolněná zástavba městského typu *2
F	1,4	1,8	0,25	do 3	zástavba městského typu *2
			0,4	4	zástavba městského typu *3
			0,45	5	rozvolněná zástavba městského typu *2
			0,45	6 a více	rozvolněná zástavba městského typu *2
G	1,8	2,2	0,25	do 4	kompaktní zástavba městského typu *4
			0,35	5	zástavba městského typu *3
			0,4	6	zástavba městského typu *3
			0,45	7	rozvolněná zástavba městského typu *2
H	2,2	2,6	0,25	do 4	kompaktní zástavba městského typu *4
			0,3	5	zástavba městského typu *3
			0,35	6	zástavba městského typu *3
			0,4	7 a více	rozvolněná zástavba městského typu *2
I	2,6	3,2	0,1	do 4	velmi kompaktní zástavba městského typu *4
			0,25	5	zástavba městského typu *3
			0,3	6	zástavba městského typu *3
			0,3	7	zástavba městského typu *3
J	2,6	3,2	0,35	8 a více	zástavba městského typu *3
			0,3	do 7	
			0,35	10	solitéry, výškové domy
			0,4	12	
K	3,2	3,8	0,4	15 a více	
			0,1	do 5	velmi kompaktní zástavba městského typu *5
			0,2	6	kompaktní zástavba městského typu *4
			0,25	7	
			0,25	8	zástavba městského typu *3, výškové domy
S			0,35	9	
			0,35	10 a více	

KPP a KZ jsou stanoveny individuálně konkrétní změnou ÚP

*** PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ.**

Koeficient zeleně KZ se volí se na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha. Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A. Odůvodnění – Metodická příloha.

^{*1} ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

^{*2} ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

^{*3} ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

^{*4} KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

^{*5} VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

Mapa oblasti

